



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
جَمْعِيَّةُ الْمُتَدَبِّرِينَ لِلْمَلِكِيَّةِ الْمَصْرِيَّةِ

مشروع قانون تخطيط المدن

المحاضرة

التي القاها حضرة صاحب العزة

محمد عرفانه بك

مدير قسم البلديات والمجالس المحلية

(يوم ١٧ مايو ١٩٢٩)

ESEN-CPS-BK-0000000290-ESE

00426376



جَمْعِيَّةُ الْمُهَنْدِسِينَ وَالْمَلَائِكَةِ الْمَصْرِيَّةِ

مشروع قانون تخطيط المدن

المحاضرة

التي القاها حضرة صاحب العزة

محمد عرفانه بك

مدير قسم البلديات والمجالس المحلية

(يوم ١٧ مايو ١٩٢٩)

مشروع قانونه تخطيط المدن

منذ خمسة أعوام تقريباً ابتدأنا بقسم البلديات في تنفيذ
الجهود الحاضر
لأصلاح المدن
وتمجيلها.
برناميج شامل لوضع مشاريع كاملة تخطيطية لبلاد القطر
التي تحت إشراف هذا القسم فيما يختص بأعمال تنظيمها تحوى
تعديلاً لجميع شوارعها المهمة بما يتفق مع أصول الفن الحديث
لتخطيط المدن ومراعاة الظروف الخاصة بمدن القطر المصرى
كالمناخ ومهب الرياح وقوة الشمس والعوائد والأخلاق
وطرق النقل الخاصة بنا الى آخره وإنشاء المتنزهات التي
تحتاجها للتهوية والتجميل وذلك بإزالة الجبانات القديمة التي
في داخل المدن أو البرك والمستنقعات التي حوالها أو إزالة
بعض المساكن الغير صالحة للسكن والغير صحية كما أننا لم
نهمل في هذه المشاريع الكاملة احتياجات التوسع العمران
السريع المشاهد في جميع مدن القطر في الوقت الحاضر وذلك
لتخطيط جميع الاراضى الزراعية التي تكتنف المدن خصوصاً
من نواحيها الشمالية وهو الاتجاه الذى تكبر فيه المدن
المصرية للانتفاع بالرياح الشمالية التي تهب على القطر في

أغلب فصول السنة ولم يمنعنا من اتمام مثل هذه المشاريع
الكاملة لجميع بلاد القطر الا عدم وجود خرائط حديثة
مجهزة بواسطة مصلحة المساحة لكل البلاد مما جعلنا نتم
ما أمكننا الحصول على خرائطه ونؤجل الباقي حتى يتم
وضع هذه الخرائط قريباً ان شاء الله .

وقد ظهر لنا في عدد البلاد القليل الذي اتمناه ويبلغ
حوالى العشرين بلدة ان تنفيذ مثل هذه المشاريع بالسلطة
الضيقة التى تمنحها القوانين القائمة لنزع الملكية والتنظيم
غير متيسر مطلقاً الا على عدد كبير جدا من السنين مما يجعل
فائدتها قليلة ان لم تكن غير محسوسة بالمرّة ولما كان تنفيذ
مثل هذه المشروعات دفعة واحدة أو في عدد معقول من
السنين يكلف السلطات المحلية نفقات طائلة لا طاقة لها بها
ولا تحملها ميزانياتها الضعيفة مع افتقارها لمشاريع الاصلاح
الآخرى فليس امامها الا انتظار الاعوام الطويلة وهو المتبع
في الوقت الحالى فننتظر ايلول المنازل للسقوط لتوسيع
بعض الشوارع المقررة أو فتح الميادين المعتمدة أما المنشآت
الحديثة والميتنة فلا تمس وقد تكون الحاجة شديدة لازالتها

حتى يمكن توسيع شوارع مهمة جداً ضاقت بمقدار المرور
الذي يخترقها الآن ولكن اثنائها العالية تجعل السلطات
المحلية عاجزة عن ازالتها .

النقص في القوانين الحالية

تنص المادة الأولى من هذا القانون على جواز نزع
ملكية العقارات للمنافع العامة ونزع ملكية كل أو بعض
العقارات المجاورة لها إذا كان أخذها لازماً لحسن الوصول
إلى الغاية المقصودة :

قد عجزنا عجزاً تاماً عن حمل قسم قضايا الحكومة
على التوسع في تفسير الجزء الأخير من هذه المادة الا وهو
حسن الوصول الى الغاية المقصودة وجعله يشمل المناطق
غير الصحية أو المناطق الصناعية أو لا يمكن إنشاء مباني العمال
أو لنزع ملكية العقارات المجاورة للشوارع الجديدة وإعادة
بيعها بشرط الى آخره إذ لا يخفى على حضراتكم الفوائد
التي تعود على البلاد من نزع ملكية مناطق كاملة متى ما ثبت
أنها غير صحية وإعادة تخطيطها بشوارع فسيحة والتصرف

قانون نزع
الملكية

قصر المنافع
العامة على
احوال قليلة
جدا

في أراضيها بطريق البيع مع اشتراطات خاصة للمباني التي
ستنشأ عليها كذلك نزع ملكية المناطق الصناعية بعد
ما ثبت لنا استحالة تنفيذ القرار الجديد الخاص بها وذلك لما
يطلبه أصحاب الأراضي المخصصة للمناطق الصناعية من أثمان
لا تتفق مع المعقول لعلمهم ان أصحاب المصانع مجبرون بحسب
القرار على انشاء مصانعهم بهذه المناطق مما عطل مشروع
المناطق الصناعية تعطيلاً تاماً.

وقد نصت المادة الرابعة من قانون نزع الملكية المشار
اليه على شراء بواقي العقارات والاملاك التي نزع بعضها
للمنافع العمومية اذا طلب أصحابها ذلك لعدم امكانهم الانتفاع
بهذه البواقي الصغيرة فاذا احتفظوا بها ولهم هذا الحق استحالة
بذلك الاستيلاء على هذه الاجزاء على جانبي الطرق الجديدة
لا مكان ضمها الى غيرها وبنائها على نسق مخصوص وتعديل
مداخل الشوارع المقاطعة تعديلاً يسهل حركة المرور
ويسمح بترك قطع من الاراضي صالحة للبناء.

وقد استحال أيضاً مع قيود القانون الحالي لنزع الملكية
امكان انشاء نماذج الضواحي طبقاً للأصول الهندسية
نزع ملكية
اراضي لانشاء
الضواحي

الصحيحة ومبادئ الصحة العامة بما تحتويه من الشوارع
العريضة والمتنزهات الفسيحة وقطع البناء التي يمكن أن تحقق
في المباني المستبعدة مبادئ الجمال وحلاوة التنسيق .

أما فيما يختص بمباني العمال فلا يخفى على حضراتكم ان
انشاءها يحتاج الى نزع ملكية أراض واسعة تتفق موقعا
من الوجهة الصحية ومن جهة قربها للمصانع واتصالها
بالمواصلات الرئيسة وهو غير متيسر الآن مع قانون نزع
الملكية الحالي .

فوق كل ذلك فقد ظهر بالتجارب أن الاجراءات ببطء اجراءات
الخاصة باعمال نزع الملكية تطبيقا لهذا القانون تسبب عنها
تأخير كبير في تنفيذ المشاريع مع ضياع الفرص وزيادة
النفقات وذلك لما يستغرقه من الوقت الطويل صدور الامر
العالي الخاص بنزع الملكية وتبليغه للمديرية ونشره واعلانه
للملاك والممارسة ثم الالتجاء الى المحاكم وتعيين الخبراء ثم
ايداع المبالغ واصدار قرارات الاستيلاء والطعن في تقارير
الخبراء واعادة تعيين غيرهم مع امكان تكرار هذه الاجراءات

كلها من جديد مما يرفع من مصاريف هذه المشاريع بما لا يتفق مع الاقتصاد او مع تقديراتها الاولى

تقوم هذه اللائحة على الامر العالى الصادر فى ٢٦

لائحة التنظيم

أغسطس ١٨٩٨ وتنحصر السلطة الممنوحة فيها للحكومة قصر الاشراف على الطرق العمومية المعتمدة والهيئات المحلية فى الاشراف على المباني التى تقام على جانبي الطرق العمومية المقرر لها خطوط تنظيم وفيما عدا اتباعهم لخط التنظيم فلاصحابها الحرية المطلقة فيما يختص بارتفاعات مبانيهم وطرارزها ومواد بنائها وارتفاعات دورها مما شوه مدن القطر تشويها تاما وجعلها نماذج بعيدة عن الذوق السليم مع الخلط التام فى انظمة المباني والفوضى فى اشكالها وطرارزها وارتفاعاتها فاذا كان العقار لا يطل على طريق عمومي معتمد جاز لصاحبه أن يبنيه باى وضع شاء فى حدود ما يمتلك وليس لاي سلطة أن تجبره على اتباع وضع معين

حرية العمل

وقد نصت المادة التاسعة من هذه اللائحة على انه

لا يجوز لاحد فتح طريق عمومي الا بعد استحصال على رخصة بذلك وتنازله للحكومة تنازلا قانونيا وبدون مقابل عن الاراضى التى تدخل فى الطريق المذكور كما انه يجب

فى الشوارع
الخصوصية

عليه الاجراء على حسب الرسم الذى تعطيه له مصلحة التنظيم
ولكن لا يحتاج الامر الى استحصال على رخصة إذا كان
المراد فتح طريق خصوصى يسد طرفيه بدرزين أو باب
أو جنزير لمنع المرور منه ومن هذا النص ترون أن الفقرة
الاخيرة من هذه المادة قد سحبت من ايدى الحكومة
والسلطات المحلية القوة التى اعطتها لها الفقرة الاولى لان
الملاك كما تعلمون حضراتكم يتهربون منها بادعاء ان الطرق
التي يفتحونها خصوصية فينشئونها بعروض أقل مما يتفق مع
قوانين الصحة العامة وما تتطلبه حركة المرور الحديثة ولا
يتنازلون عنها فى بادئ الامر احتما بوضع الجنازير الموقفة
التي لا تمنع المرور الا اسما فقط

ولو أننا فى البلاد التى تملك فيها السلطات المحلية
مشاريع المياه والكهرباء تهدد دائما عند انشاء هذه المناطق
بحرمانها من المياه والانارة عند ما يشرع فى تعميرها بشوارع
ضيقة وملتوية وبدون ميادين ومتنزهات ولكننا قد
وجدنا بالتجارب وفى جميع الاحوال تقريبا ان مثل هذا
التهديد لا تقوم له قائمة اذ بعد ان تعمر هذه المناطق

بالسكان ترتفع شكواهم من إهمالها وحرمانها من خدمات المجالس فتجبر السلطات المحلية بعد زمن قليل على ادماجها في الطرق العمومية وتجد بين يديها حارات ضيقة بدلا من شوارع فسيحة وكتلا متلاصقة من المباني لا تتخللها المتنزهات أو الميادين للهوية وربما أمكنها نزع ملكية بعض الأراضى الخالية بهذه المناطق لجعلها متنزهات بأثمان مرتفعة ولسكنها لن تبلغ بكل مجهود تقوم به من الإصلاح ما نلشد من الكمال في الشروط الصحية وأصول التخطيط وتنظيمها .

الحاجة الى
تشريع جديد الملكية ولائحة التنظيم أدت بنا من عهد بعيد الى التفكير في وضع مشروع قانون جديد لتخطيط المدن يتفق مع ما يطلبه العهد الحاضر من التقدم السريع في جميع سبل المعيشة وزيادة عدد السكان بالمدن لهجره أهل الريف اليها مع تقدم الصناعات المحلية بما يستلزم زيادة طوائف العمال فيها كما أن سهولة النقل والمواصلات في العصر الاخير أدت الى زيادة كبيرة في حركة المرور بالمدن مما جعل الشوارع والحارات القديمة لا يمكنها مطلقا أن تتحمل هذه الحركة .

الجديدة وازدحام السكان وتكدسهم في الأحياء القديمة بالمدينة أوجد حالة صحية غير مرغوب فيها وأصبح من الضروري معالجتها قبل أن ترتفع أسعار الأراضي مما لا يمكن معه في المستقبل القيام باصلاح شامل ولكنني انتظرت قيام وزارة الاشغال أو بلدية الاسكندرية بايجاد هذا القانون الجديد خصوصا مع ما تقوم به من المشاريع التي تكافها ملايين من الجنيهات والظاهر أن انشغالها بهذه المشاريع أخرها عن القيام بتحضير هذا القانون الضروري فاقدمت منذ عامين تقريبا على تحضيره مسترشدة بقوانين عدة مما لك غريبة .

ولكنني في الوقت نفسه قصرت تطبيقه على المجالس البلدية والمحلية والقروية أملا في امكان سرعة اخراجه وتطبيقه خصوصا وان الملاك الاجانب فيما عدا مصر والاسكندرية وقليلون .

وقد شجعتني على تقديمه للحكومة تشكيل لجنة تحسين مياه الشرب وردم البرك ومباني العمال واهتمامها اهتماما كبيرا بانشاء هذه المباني وتعلمون حضراتكم الصلة الكبيرة بين

علاقة تخطيط

المدينة

بمشروعات مساكن

العمال

تخطيط المدن ومباني العمال اذ الواقع أنه لا يمكن القيام بتنفيذ ثانيهما وهو اقامة احياء العمال والطبقات الفقيرة وقرام قبل البت في السياسة الانشائية الكاملة لتخطيط المدن .

مشروع القانون الجديد

لتخطيط المدن

يتضمن مشروع هذا القانون جملة مبادئ جديد اهمها فيما يأتي : —

اولا — تقييد شروط الانتفاع بالاملاك الخاصة لخدمة المصلحة العامة .

ثانيا — الاشتراك مع الملاك اشتراكا جزئيا فيما يربحونه من ارتفاع اسعار املاكهم وعقاراتهم نتيجة لتنفيذ مشاريع التخطيط الجديدة .

وترون حضراتكم تطبيق هذه المبادئ بالمادتين الثالثة عشرة والرابعة عشرة وبالمواد الثامنة عشرة الى الواحد والعشرين من مشروع القانون الجديد

فالمادة الثالثة عشر تنص على ان الاحوال التي لا تلزم فيها السلطات المحلية بدفع تعويضات عن تنفيذ مشروعات التخطيط العامة بسبب قصر استعمال المناطق في اغراض معينة أو تخطيط الاراضى الخالية المعدة للبناء بشوارع لا تتجاوز عرضا عشرة امتار ولا تزيد مجموع مساحتها عن ثلث مساحة الملك أو تحديد ارتفاعات المباني أو تحديد مساحات ما يغطي بالبناء من الاراضى المذكورة أو تحديد ما يترك فضاء حول المباني أو تحديد مساحات حيشانها الداخلية أو تعيين خطوط البناء أو تعيين طراز ومواد البناء أما قصر استعمال المناطق في اغراض معينة وعدم دفع تعويضات عن هذا التقييد فهو الضمان الوحيد لتنظيم الاحياء في المدن وتخصيصها للاغراض التي تكون أكثر صلاحية لها.

فالاراضى المرتفعة مثلا ذات الهواء الجاف أو التي تكون واقعة في الشمال بعيدة عن البرك والمستنقعات اصالح ما يكون لاقامة المساكن وتخصيصها لهذا الغرض وعدم السماح باستعمالها لاقامة المصانع والا ما كن المضرة بالصحة

قيود مباحة
لا يدفع عنها
تعويضات

مناطق
الارتفاع

احياء السكن

أو الخطرة والمقلقة للراحة فيه من المزايا الصحية مالا يخفى على حضراتكم وهو في الواقع توجيه صحيح لطرق الانتفاع بالاملاك مما يرفع من قيمتها مع الوقت ويجعلها دائماً صالحة للسكن .

المناطق الصناعية أما الاراضي المنخفضة أو المجاورة للمواصلات البرية أو النهرية فتكون عادة اصالح لاقامة المصانع لاتصالها بطرق النقل مما يخفض من مصاريف ادارة هذه المصانع وتصريف بضائعها مع تسهيل الاشراف عليها أو تغذيتها بالمياه أو تصريف مخلفاتها بما يتفق مع الاقتصاد .

الشوارع التجارية كما أن تخصيص بعض الشوارع الرئيسة أو الشوارع الثانوية المهمة لاقامة الحوانيت والاعمال التجارية البسيطة يمكن بواسطته تركيز هذه الاعمال في المدن في نقط معينة فبسهل بذلك شراء جميع الحاجيات منها مرة واحدة مع منع تشويه مناطق السكن باقامة حوانيت مبعثرة في انحاءها ولا يخفى أن مثل هذا التركيز يساعد كثيراً على نمو الحركة التجارية بالمدينة ويسهل اتصال اصحاب المحال التجارية ببعضهم اتصالاً مفيداً للتاجر م .

أما تقسيم الأحياء الصالحة للسكن إلى درجات متفاوتة
لأحجام المباني المنشأة عليها ودرجات سكانها ففيه فائدة كبيرة
للملاك أنفسهم صيانة لأسعار أملاكهم فوق ما فيه من
الفائدة التي تعود على السكان بجمع طبقات كل منهم في منطقة
معينة فيسهل بذلك اتصالهم ببعضهم اتصالاً اجتماعياً مفيداً
ولا يحمل في التفرقة بينهم مجالا لانتشار المبادئ الاجتماعية
الغير صحيحة .

يظهر من كل ذلك أن تقسيم المدن إلى مناطق ارتفاع
لا تعود فائدته فقط على المجموع بل على الأفراد والملاك على
حد سواء .

أما عدم دفع تعويضات عن المسطحات التي تحتاج إليها
الشوارع متى كانت عروضها لا تزيد عن عشرة أمتار أو
مساحتها لا تزيد عن ثلث الملك ففيه مزايا لا يستهان بها إذ أن
عشرة الأمتار المحددة هي أقل عروض للشارع تطبيقاً للأصول
والمبادئ الصحية الجديدة وما يحتاج إليه إلا من الغام وحركة
المرور حتى تتمتع المباني المنشأة على جانبي الطريق بنصيب
وافر من الشمس والهواء فيمكن بذلك أن تتخلل الغرف

نسبة مسطحات
الشوارع وأقل
عرض يسمح به

في الادوار السفلى من المنازل ما تحتاجه من الشمس والهواء
فتمتنع عنها الرطوبة خصوصا وان ارتفاعات المنازل في الغالب
لا يمكن أن تقل عن عشرة الأمتار المذكورة

الفوارع
العريضة
وغرس
الاشجار
وفوق ذلك فان اشتداد حرارة الجو في مصر في أغلب
فصول السنة يجعل الحاجة ماسة الى تعمم غرس الاشجار في
الشوارع بقدر الامكان ولا يتأتى هذا الا اذا كانت هذه
الشوارع عريضة تسمح بأنشاء الارصفة الفسيحة التي تغرس
فيها الاشجار وتتسع للمشاة الذين يسرون في ظلها بعيدين
عن إخطار العربات والسيارات

الشوارع
العريضة
ومقاومة
الحريق
وكذلك فان وجود شوارع عريضة يساعد في محاربة
انتشار النار حيث ثبت لنا بالتجربة مراراً استحالة إدخال
مضخات الحريق الكبيرة في الحواري الضيقة التي لا تزيد
عروضها عن ستة أمتار مع كثرة تعاريجها وتلاصق مبانيها
مما يساعد مساعدة كلية في سرعة انتشار النيران وقت شوبها
ويؤدي في كثير من الاحيان بضياغ عدد كبير من المساكن
في مثل هذه الحوادث .

ويجدر بي ان أذكر هنا لحضراتكم ان اغلب القوانين
في الخارج تفرض على الملاك اتاوة خاصة لرصف الشوارع
وصيانتها كما أنها فيما يختص بإنشاء الشوارع الجديدة ترفض
بتاتا استلام هذه الشوارع الا بعد انشاء مواسير المياه
والصرف بها على حساب المنتفعين وتطالبهم بعد ذلك
بمصاريف صيانة هذه الاعمال .

وليس فيما نقتحه من التشريع الجديد شئ من ذلك
سوى تضحية جزء من أملاكهم لايزيد عن ثلثها لإنشاء
الشوارع به إذ لا يخفى أنه لا يمكن استثمار هذه الاملاك في
أغراض البناء بدون إنشاء الشوارع بها لتمكين الاهالى
والسكان من الوصول الى منازلهم والفارق بين وجهة نظرنا
ووجهة نظر هؤلاء الملاك أننا نعتبر ان أقل عرض يمكن
السماح به لهذه الشوارع هو عشرة أمتار وان أقل مساحة
يجب على الملاك تخصيصها لهذه الشوارع لا يجوز أن تقل
عن ٣٣٪ من مساحة الارض وهى نسبة وصلنا اليها بعد
عمل جملة مشروعات راعينا فيها جانب الاقتصاد الصحيح

ومبادئ الصحة وأصول التخطيط الحديث ولا يدخل في
حسابنا ما يلزم المتنزهات العمومية الكبيرة والميادين الفسيحة
اللازمة لتنظيم حركة المرور والزيادة الناشئة عن ذلك ستحملها
السلطات المحلية .

أما الطرق الرئيسية أو الشوارع الخاصة بالنزهة فقد
رأينا أنه لما كان الارتفاع بها غير قاصر على الملاك المقيمين على
جانبيها الزمنا الهيئات المحلية بدفع التعويض اللازم لهؤلاء
الملاك إذا كان عرض الشارع الرئيسى أكثر من عشرة
أمتار أو إذا كان الضائع من الاملاك يريد عن ثلث مساحة
الملك الاصلى :

أما تحديد ارتفاعات المباني والتقييد الخاص بذلك فقد
قضت به ظروف الممار السريع خصوصاً في المراكز التجارية
بالمدين حيث يتغالى أصحاب الاملاك في الارتفاع بملكهم
فيقيمون المباني العالية ذات الطبقات المتعددة مما حجب
الشمس والضوء وحبس الهواء عن عدد كبير من البيوت
المجاورة لهذه المباني المرتفعة فاذا تجاوزت هذه المباني المرتفعة

تحديد
ارتفاعات
المباني

انعدمت التهوية وتضاءل مقدار الشمس والنور في طبقاتها السفلية .

والحقيقة أن الحرية المطلقة التي كانت ممنوحة في السابق وعلى حسب التشريع القديم للعلاك في أن ينشؤا مايعن لهم على أملاكهم قد ظهر في هذا العصر الاخير فسادها إذ ان ملكية الارض لا تستدعى ملكية الهواء والنور التي فوقها وان حرية الانتفاع بهذه الارض الحرية المطلقة لا تبرر حرمان الجيران والمجموع من الحقوق الاخرى الطبيعية المشاعة بين الجميع مما ادى الولايات المتحدة بامريكا وهي التي كانت أكثر الممالك مغالاة في ارتفاع مبانيها الى تحديد هذه الارتفاعات الآن وتقييدها بقيود شديدة على حسب المناطق المختلفة بالمدينة والأغراض المخصصة لهذه المناطق ففي أحياء الاعمال والمناطق التجارية المرتفعة القيمة يسمح باقامة المباني الى ارتفاع معقول يناسب قيمتها الكبيرة ويتفق مع مبادئ الاقتصاد في استثمارها ولكنه كذلك يتفق مع عروض الشوارع خصوصا وان زيادة عدد دور المنازل مع عدم الزيادة في عروض الشوارع قد أدى الى ازدحام السكان

ازدحاما زادت بواسطته حركة المرور في هذه الشوارع
زيادة أصبحت الآن غير محتملة كما أصبح علاجها يكلف
ما لا طاقة لهذه البلاد باحتماله .

أما المناطق السكنية فالواجب أن لا تزيد ارتفاعات
مبانيها عن حد معقول وكلنا يعلم الحالة الصحية لمباني الظاهر
والفجالة والسكاكني بالقاهرة بما لا يتفق مع عروض
الشوارع بهذه المناطق كما لا يتفق أيضا مع المبادئ الاولى
للصحة العامة .

مناطق
الارتفاعات

وهكذا تقسم المدينة الى مناطق ارتفاعات يراعى فيه
قيمة الأراضى ونوع الانتفاع فى الأراضى المرتفعة القيمة
يصرح بالبناء الى ارتفاعات كبيرة حتى يمكن الحصول على
نسبة معقولة بين الثمرة ورأس المال ويسرى ذلك على أحياء
الاعمال والتجارة لأنها محصورة فى جهات معينة يصعب
تحويلها عنها كما أنه لا يتيسر فى أغلب الأحيان امتدادها
ويتدرج هذا الارتفاع المسموح به حتى يكون أقله فى
أطراف المدينة والضواحي المخصصة للأحياء السكنية وتكون

المدينة بذلك في مجموعة مبانيها كأهرام معرضة للشمس والهواء من جميع وجوهه .

أما تحديد ما يسمح بتغطيته بالبناء من الأراضي نسبة المباني فقد أدى الى هذا التقييد ما ظهر من التصاق المباني ببعضها لمساحة الارض وتغطية جميع المساحات بالبناء تغطية كلية للوصول الى أكبر ما يمكن من الكسب مع حرمان المقيمين بهذه المباني من نصيبهم من الشمس والتهوية الا من جانب واحد وهو الجانب المطل على الشارع وفوق ذلك فهذه الطريقة ألا وهي عدم ترك مساحات متناسبة بين المباني وبعضها من الخلف تعرض الغرف الداخلية لأنظار الجيران وتكشفها لكل المطلين على المناور الداخلية كما أنها تجعلها قريبة في أغلب الأحيان من دور المياه المقابلة لها مما يعرض صحة ساكنيها للخطر .

ومن هذا يظهر أن تعيين نسبة ما يغطي من المساحة بالمباني في كل من احياء المدينة ضروري جداً ليس فقط للصحة العامة بل ولراحة السكان أنفسهم وقد ظهر بتطبيقه في الممالك الغربية ان الملاك يقدرّون الآن فائدته الكبيرة ويقبلون مثل هذا التقييد بكل ارتياح ولكل مدينة نظام

خاص يناسبها فتقسم الى مناطق يغطى بالبناء فى كل منطقة منها نسبة معينة تتفق مع موقع الارض ومع طرق الانتفاع بالمباني كما أنه يسمح لقطع الأراضى التى على نواصى الشوارع بتغطية نسبة أكبر من غيرها لأنها تنال نصيبها من الشمس والهواء من ناحيتين مطلتين على الشارع كما أن المناطق المخصصة للأعمال والحوانيت والمخازن التجارية يسمح فيها بتغطية نسبة كبيرة لأنها ليست مخصصة للأقامة والسكن فلا يستدعى الأمر ترك جزء كبير منها فضاء وتقل نسبة ما يغطى بالمباني فى الضواحي وأطراف المدن بما يتناسب مع طبقات السكان المخصصة لهم

وقد اتبعت القوانين الانجليزية نظاما مخالفا لهذا فيما يختص بتقييد ما ينشأ على أراضها من المباني وذلك عن طريق تحديد عدد البيوت المسموح بأنشائها على الفدان الانجليزى الواحد والبيت لعائلة واحدة وأقصى ما يسمح به اثنا عشر منزلا للفدان الواحد وهو المتبع فى الأحياء المخصصة لمباني العمال وتقل هذه النسبة بحسب مناطق وطبقات السكان الى عشرة وثمانية وستة وأربعة وبيت واحد للفدان ويمكن

لخضراتكم تقدير المساحة المتروكة فضاء تطبيقاً لهذه القواعد
إذا اعتبرنا أن تقييد عدد المنازل للفدان الواحد بأثنى عشر
وهى أسوأ الحالات عندهم يقضى بعدم تغطية أكثر من
خمس المساحة بالمباني .

ولا يخفى أن تحديد ما يسمح بتغطيته بالمباني بهذه
الطريقة ينتج عنه اتساع مساحات المدن اتساعاً كبيراً فتزيد
بذلك الأراضي المعدة للبناء والتي كانت من قبل أراضي زراعية
فهو بهذا في الواقع يعود بالمنفعة المالية على أكبر عدد ممكن
من ملاك الأراضي الزراعية فلا يحصر هذه المنفعة فقط فيمن
ساعدتهم الحظ على وجود أراضيهم الزراعية ملاصقة للمدن ،
أما تحديد ما يترك فضاء حول المباني وتحديد مساحة
الحيشان الداخلية فإنها مرتبطة تمام الارتباط بالتقييد السابق
شرحه وتعود على الملاك والسكان بنفس الفوائد والمزايا
الصحية التي ذكرناها .

أما تعيين خطوط البناء عدا خطوط للتنظيم فالمقصود خطوط البناء
فيه أن لا يسمح للملاك في بعض الأحوال بأقامة مبانيهم
على الصامت بل يتحتم عليهم الدخول عن خطوط التنظيم

بمسافات و يقيمون على خطوط التنظيم أسوارا بارتفاعات محددة.
وهكذا تفتتح الأملاك بحدائق مطلة على الشارع
وتريد بذلك المسافات بين المباني المتقابلة من الجانبين مع إبقاء
عروض الشوارع على ما هو عليه والغرض من ذلك هو
تخطيط الشوارع الثانوية التي تقل فيها حركة المرور
بعروض تتفق مع الاقتصاد في مصاريف الانشاء والصيانة
مع المحافظة على عروض كبيرة بين المباني المقامة على جانبيها
للتهوية والشمس بواسطة هذه الحدائق الأمامية الخاصة كما
أنه يمكن أيضا الارتفاع بتطبيق هذه الشروط في الشوارع
الكبيرة كشوارع النزهة والشوارع المطلة على النهار
وذلك لأمكن تنسيقها تنسيقا يحفظ خلوتها وجمالها .

ولا يفوتنا أن نذكر أن تطبيق مثل هذا المبدأ في
الشوارع الثانوية تظهر فائدته الكبرى بعد مرور عدد من
السنين تصبح فيها هذه الشوارع الثانوية شوارع رئيسية
لا يمكنها أن تحتل حركة المرور الشديدة بدون زيادة في
عروضها فتضم هذه الحدائق الأمامية أو بعضها الى الشارع
ويتم توسيعه بنفقات قليلة

وربما قيل بأن في هذا افتياتا كبير على حقوق الملكية
والانتفاع بكامل الملك ولكن في الواقع أن هذا المبدأ
الأخير لا يخرج عن كونه تطبيقا لمبدأ تحديد المساحة التي
يسمح بتغطيتها بالمباني وما يترك فضاء حولها .

أما الحالة السابعة والأخيرة من هذه المادة فتنص على طرز ومواد
البناء
امكان تعيين طراز ومواد البناء وأجبار الملاك على اتباع ما
يعين لهم من هذا القليل ولا أظن اني في احتياج كبير لتبرير
هذا المبدأ وكلنا يعلم أن المباني التي يقام أغلبها الآن طبقا
لنماذج غير متناسقة أو مناسبة لروح المكان وتاريخه وقومية
أهله أو متآلفة بعضها مع البعض الآخر كل ذلك مع مخالفتها
مخالفة صريحة للأصول الفنية الصحيحة وبعدها كل البعد عن
الجمال الحقيقي والذوق السليم وهي حال لا يجوز السكوت
عليها وعلاجها أن لا يسمح للملاك تحت ستار الحرية المطلقة
في الانتفاع باملاكهم بأن يشوهوا من جمال شوارع المدن
بهذا الخلط في الطراز والألوان .

فلهذه الاسباب جميعها يصبح من الضروري أن يكون
لدى السلطات المحلية سلطة قانونية كافية تمكنها من الاشراف

التام على ذلك بما يضمن الوصول الى الغاية المنشودة من
تجميل المدن وتنسيقها .

ولهذا أثره البالغ في تهذيب النفوس وتقوية ملكة
الفن والذوق السليم فيها لأنها تجدد في المدن الجميلة التي تكون
وحدة فنية متألقة خير وسط تعيش فيه .

الى هنا ينتهي الكلام في موضع تقييد شروط الانتفاع
بملكية الافراد بما يتفق مع منفعة الجميع وننتقل الى الكلام
على المبدأ الثاني المذكور في صدر هذه المحاضرة الا وهو
الاشتراك مع الملاك اشتراكاً جزئياً فيما يربحونه من أسعار
أماكهم وعقاراتهم نتيجة لتنفيذ مشاريع التخطيط الجديدة .
وقد نصت المادة الرابعة عشرة في مشروع القانون
المقترح على جواز الاستيلاء من الملاك على ما يوازي
نصف قيمة التحسين الذي يطرأ على أماكهم بسبب عمل
مشروع التخطيط .

وقبل ان أبدأ بتبرير هذا المبدأ الجديد اريد أن اذكر
لحضراتكم انه ليس بالمبتدع ولا هو في الواقع بالجديد حيث
قد اقرته جميع الممالك الغربية من عهد بعيد واثبتته المشرع

المصرى فى قانون نزع الملكية الحالى ولكنه فقط قيد تطبيقه
تقييدا كبيرا حيث لم يسمح بتخفيض أكثر من نصف قيمة
الضائع مهما انتفع المالك الاصلى وارتفعت اسعار الملك الباقي
له نتيجة لتخطيط جديد والظاهر ان فى هذا غبنا كبيرا على
الحكومة والسلطات المحلية التى تقوم بتحمل جميع مصاريف
فتح الشوارع الجديدة إذ ربما ارتفعت اسعار الاملاك المنتفعة
بهذه المشاريع انتفاعا كبيرا ولكن لا يمكن أن تطالب
الحكومة هؤلاء الملاك بالاشتراك فى مصاريف هذه
المشاريع بأكثر من نصف قيمة الاملاك الضائعة منهم فيها
وذلك على اساس قيمتها قبل تنفيذ هذه المشاريع .

وفوق ذلك فقد اهمل المشرع فى قانون نزع الملكية
الحالى اهمالا تاما اشراك الملاك الذين سينتفعون انتفاعا مباشرا
من هذه المشاريع بدون اخذ شئ من أملاكهم وذلك بازالة
المباني التى تفصلها عن الشوارع الجديدة فتصبح بعد ان
كانت مطلة على حوار ضيقة أو ملتصقة بمباني أخرى
مطلّة على شوارع عريضة أو ميادين فسيحة فترتفع بذلك
قيمتها ارتفاعا باهظا ويتنفع ملاكها انتفاعا كبيرا بدون أن

يشتروا في مصاريف انشاء هذه الشوارع التي تكلف الخزينة العامة أو الهيئات المحلية مصاريف كبيرة كما هو حاصل الآن في شارع الخليج الجديد وشارع الازهر وشارع الامير فاروق وبديهي أنه ليس من العدالة ان يتحمل المجموع وهو

دافع الضرائب البلدية في الهيئات المحلية مصاريف فتح شوارع جديدة بنفقات باهظة وفي الوقت نفسه يرون الملاك على جانبي هذه الشوارع الجديدة ترتفع قيمة املاكهم ارتفاعا لاحدله بدون أن يشتروا اشتراكا جزئيا في مصاريف هذه الاعمال ومن هذا يرى أن المبدأ في منتهى العدالة إذ أنه لا يطالب المتفعين بأكثر من نصف قيمة انتفاعهم نتيجة لمشروع من مشاريع التخطيط لم يكن لهم فيه عمل مباشر.

وَبَقِيَ الآن أن نتكلم تفصيلا عن بعض مبادئ أخرى التوسع في الاستيلاء على اراضي يقترحها مشروع القانون الجديد أهمها ما نصت عليه المادة.

الثامنة عشرة بجواز استيلاء السلطات المحلية بنزع الملكية او بالتسوية على أى قطعة أرض داخلية في حدودها إذا كانت هذه الارض لازمة لتنفيذ أى عمل من الاعمال المنصوص عنها في مشروع التخطيط والفرض من هذه المادة هو منح

الهيئات الحرة المطلقة في العمل بما تقتضيه لوازم التوسع في العمران على اساس الاصول الفنية الصحيحة التخطيط .

والحقيقة أن حصر نزع الملكية للمنفعة العامة فقط كما قضت به مواد قانون نزع الملكية الحالي يحرم على المجالس تحريما تاما امتلاك مساحات كبيرة ملاصقة للمدن وتخطيطها تخطيطاً فنياً صحيحاً بالمنتزهات والشوارع العريضة والميادين الفسيحة وتوجيه زيادة العمار في المدن في النواحي الصحية التي تجمع كل المزايا اللازمة من جهة المواصلات والموقع والمناخ الى آخره بالرغم من أن هذه السلطات المحلية هي أصلح الهيئات لتنفيذ مثل هذه المشاريع بما يتفق مع المصلحة العامة بدون مراعاة المنفعة التجارية إذ أن ترك هذه الاعمال للأفراد أو للشركات لا يمكن مطلقاً أن يخلو من الفوضى في الحالة الاولى والحرص على المنفعة المادية لأصحاب الشركات في الحالة الثانية وفي كلتا الحالتين يعود الضرر على المصلحة العامة نفسها .

وفوق ذلك فإن هذه المادة تمكن السلطات المحلية من نزع ملكية أراضي المناطق
تقسيم المدن الى مناطق انتفاع كالمناطق الصناعية وغيرها وقد
صناعية

سبق الكلام على استعالة حصر الصناعات في منطقة واحدة. اختيرت لاجلها وذلك لارتفاع أسعار الأراضي بها متى علم الملاك ان أصحاب المصانع يجبرون على اقامتها بهذه المنطقة. مما استحال معه تطبيق قانون المناطق الصناعية استعالة تامة. أما إذا كان المجالس أو للحكومة الحق في نزع ملكية مساحات كبيرة متى ما ظهر لها صلاحيتها لأقامة المصانع بها فلا يوجد ما يمنع من حجز مثل هذه المناطق للمصانع والتصرف عن طريق البيع فيها بأثمان معقولة وشروط تتفق مع الصحة العامة ولا تساعد على المضاربات المالية .

توسع السلطات
المحلية الألمانية المانيا توسعا كبيرا في امتلاك الأراضي الفضاء التي تحيط
امتلاك الاراضي
بمدينها من جميع النواحي حتى أدى ذلك الى امتلاكها ما لا يقل
عن ٨٠ ٪ من هذه الاراضي الفضاء في دائرة اختصاصها.
ومن الغريب أن هذه السلطات المحلية أجاز لها القانون
الاجتار رسميا في هذه الأراضي فهي تقوم بتخطيطها وتعمرها
على أكل وجه يتفق مع أصول الصحة العامة والمبادئ

الهندسية الحديثة واعادة بيعها بربح جزيل تنفقها في مصالحها
الحيوية.

والواقع أنه لا يوجد ما يمنع المجالس من الاشتغال الاعمال البلدية
بالأعمال التجارية مادام الغرض الحقيقي هو الوصول الى ذات الصفة
التي تجارية
خدمة الجمهور بطريق مباشر أو غير مباشر خصوصاً وانها
تقوم الآن محل شركات الاحتكار القديمة في توزيع المياه بالمدن
والانارة العامة والنقل المشترك بطريق السيارات أو الترام
الى غير ذلك من الاعمال التي لا تختلف عن الاعمال التجارية
في شيء الا بتأثيرها التأثير المباشر على راحة الجمهور ومنفعته .

وقد نصت المادة التاسعة عشرة من مشروع التخطيط ازالة المناطق
على السماح للهيئات المحلية في أن تنزع ملكية منطقة بأكملها
غير الصحية
تري أنها غير صحية وان اصلاحها لا يكون الا بازالتها واعادة
تخطيطها حيث ظهر عملياً أن المناطق غير الصحية والمنشأة على
ممر السنين والاعوام بطريقة تجارية صرفة والمكدسة فيها
السكان في مبان لا تصلح لاقامة الحيوان لا يمكن الوصول
الى تحسينها الا بعمل جامم كهذا وهذه المناطق كثيرة
وموجودة في كافة المدن وليس أدل على سوء حالتها الصحية

من الابحاث التي قامت بها بلدية الاسكندرية تفصيلا في مناطقها غير الصحية والتي قامت بها مصلحة الصحة بحى بولاق بمدينة القاهرة حيث ظهر ان عدد الذين يقيمون فى الغرفة الواحدة يصل فى الاحيان الى اثنى عشر شخصا مع ماهى عليه هذه الغرف من عدم التهوية والضيق وحرمانها من الشمس والنور .

وقد زادت هذه الحالة سوءا ما ترتب على كثرة انشاء الشوارع وتوسيعها فى السنين الاخيرة خصوصا إذا كان هذا الانشاء والتوسيع فى الاحياء الوطنية التى يسكنها عدد كبير من العمال والطبقات الفقيرة فيجبرون على السكن فى المنازل المجاورة للشوارع المفتوحة فيتضاعف بذلك الازدحام فى هذه المناطق وتزداد الحالة الصحية سوءا .

تنص المادة العشرون على جواز نزع ملكية العقارات والاراضى على جانبي الشوارع المستجدة الى مسافة تساوى ضعف عرض الشارع ثم التصرف فى هذا المقدار بالبيع وخلافه بالشروط التى تراها الهيئات المحلية ضرورية لحسن نظام الشوارع وجمال تنسيقها ولا يخفى الغرض المقصود من نزع ملكية أكثر من عروض الشوارع

ذلك حيث يمكن بواسطة ضمان تنسيق المباني على جانبي الشوارع المنشأة حديثاً على طراز مخصوص يتفق مع أهمية هذه الشوارع ونخامتها كما أنها لا تسمح بترك بقايا الاملاك المنزوع ملكيتها بمساحات وأشكال لا تصلح مطلقاً لإنشاء مباني جديدة جميلة عليها . فاذا نزعنا هذه البواقي فما سينزع على جانبي الشارع أمكن ضمها إلى المباني الملاصقة وبذلك يمكن التخلص من الاجزاء المشوهة كما هو مشاهد الآن في بعض قطع في الشوارع التي تم فتحها حديثاً كشارع الامير فاروق مثلاً

فوق ذلك فان ترك مثل هذه القطع غير الصالحة للبناء على جانبي الشوارع الجديدة تشوه من منظرها الى عدد كبير جداً من السنين حتى يتم انتقال ملكيتها وضمها الى العقارات المجاورة وتشبيدها عمائر جميلة .

ولا يخفى أن نزع ملكية ضعف عرض الشارع من الجانبين يسمح أيضاً بتعديل اتجاهات الشوارع المقاطعة للشوارع المنشأة حديثاً بما يتفق مع حركة المرور وفي الوقت

نفسه بتحسين كبير في شكل القطع التي على نواصيها لا مكان
حسن بنائها من الوجهة المعمارية .

ومما لاشك فيه ان تطبيق مثل هذا المبدأ يعوض
جزءا كبيرا من مصاريف نزع الملكية لانشاء الشارع
الجديد ان لم يسمح في بعض الاحيان بربح مالي يزيد عما
صرف على نزع الملكية خصوصا اذا كان فتح هذه الشوارع
في احياء عقاراتها رخيصة كما انه ليس فيه افتيات على اصحاب
الاملاك الاصليين ماداموا سيتقاضون تعويضا كاملا عن
املاكهم المزروعة على حسب قيمتها الفعلية قبل فتح هذه
الشوارع .

تعديل حدود	تنص المادة الواحدة والعشرون على انه في حالة وجود
الاملاك	قطع أرض كثيرة وصغيرة للملاك عديدين وتصير هذه القطع
وإعادة	بسبب خطها بشوارع غير منتظمة الشكل والوضع وغير
توزيعها	صالحة لاقامة مبان مناسبة وصحية يجوز للهيئات المحلية ان
	تضم هذه القطع الصغيرة بعضها الى البعض الآخر وإن تعيد
	تقسيمها الى قطع منتظمة الشكل وتوزعها على الملاك بنسبة
	قيمة ملك كل منهم بعد استئزال ما يضيع منها الشوارع

المخططة ويدفع لكل مالك التعويض اللازم اذا زاد مقدار ما يضيع من ملكه عن ثلث المساحة .

ومن الغريب أن السلطات المحلية الألمانية قد طبقت هذا المبدأ الجليل في سنة ١٨٧٠ مع أننا بنظام التوريث الاسلامي ونظام الري بالقطر المصري أحوج الى تطبيقه من أى مملكة أخرى في العالم اذ لا يخفى على حضراتكم نتيجة توزيع الاراضى الزراعية على الورثة العديدين من تقسيمها الى شرائح ضيقة تنتهى جميعها الى التركة أو المصرف أو السكة الزراعية فتصبح هذه الشرائح مع مضى السنين ومع تكرار التوريث ضيقة جدا ولو أنها تصلح للزراعة ولكنها عند تخطيطها لا تصلح لأقامة المباني ومثل هذه الحالة موجودة في جميع الأراضى الزراعية الملاصقة المدن والتي أصبحت الآن مع التوسع في العمران وزيادة عدد السكان أراض صالحة للبناء لقربها من المدن القائمة ولكنها لا تصلح مطلقا من حيث شكلها مهما كانت مساحتها فاذا ترك ملاك مثل هذه القطع لانفسهم لا يمكنهم فى أى زمن من الازمان الوصول الى الاتفاق فيما بينهم على إعادة تقسيم أملاكهم

القائمة على الشوارع الجديدة مما يجعلها صالحة للبناء لتمكينهم من استثمارها عن طريق البيع أو إقامة المباني عليها ولذلك كان من الضروري النص صراحة على امكان القيام بمثل هذا التقسيم وإعادة التوزيع جبراً لمصلحة الملاك انفسهم والمصلحة العامة ويكفي لتبرير مثل هذا المبدأ الجديد القاء نظرة سطحية على خرائط فك الزمام وما حوته من شرائح القطع الزراعية التي لو أنشئت بها الشوارع لا يمكنهم الانتفاع بها كأراض زراعية لمنع الري والصرف عنها بأنشاء هذه الشوارع كما أنها لا تصلح بشكائها الحالى كأراض للبناء مع أنها في الغالب تكون بمساحات تكفي في مجموعها إذا عدلت أشكالها لإقامة المباني عليها .

هذه هي المبادئ الجديدة التي يتكون منها مشروع القانون وهي كلها لها نظائرها في كافة قوانين البلاد الاخرى وعلى الاخص إنجلترا والمانيا والولايات المتحدة والسويد وبلجيكا وهولاندا وإيطاليا وكندا والهند وهي الممالك التي استرشدنا بقوانينها في تحضير مشروع هذا القانون وقد

طبقت بنجاح وفوائد جلية على المدن وأخذ الرأى العام فى السنين الاخيرة يتفهم مراميها ويعرف الغرض منها وبدأ يلمس مزاياها الاقتصادية والعمرانية ولم يعد يعتبرها قيوداً خاصة يراد منها الارهاق وتقييد الحريات كما كان ينظر اليها فى بادئ الامر وصار التعاون فى تطبيقها تعاوناً على تجميل المدن وتحسينها وجعلها خليفة بمصر النور الذى يعيش فيه الجيل الحاضر والاشتراك فى تنفيذها عمل أدبى وانسانى واجتماعى جليل وخطوة نبيلة فى سبيل تهيئة المعيشة الرغدة والحياة الطيبة السعيدة لأهل المدن .

وكما ارتقى الرأى العام وزادت مداركه التهذيبية وخلقت فيه الروح الاجتماعية كلما كان تطبيق هذه القواعد سهلاً هيناً وهى فى حاجة الى هذا التعاون والتأييد من جانب الرأى العام أكثر مما هى فى حاجة الى أن تكون شديدة فى تطبيقها .

وأما باقى مواد المشروع فهى تنظيم العمل والعلاقة بين الهيئات المحلية وبين وزير الداخلية المشرف على كافة الاعمال البلدية فهى تعطى الهيئات المحلية حق عمل هذه المشروعات

بالحرية التامة والطريقة المثلى التى تناسب أحوالهما المحلية وتعطيها حق اعتماد هذه المشروعات كما أنها تجبر بعض الهيئات على عمل هذه المشروعات إذا أحجمت أو تهاونت فى القيام بعملها .

وهى كذلك تعطى الهيئات المحلية حق اعتماد المشروعات الخصوصية التى يقدمها الملاك عن أراضيهم القابلة للتعمير فى دائرة اختصاص هذه الهيئات

وقد احتطنا احتياطاً كلياً لمنع استبداد المجالس بالملاك وتسفهم لأسباب محلية أو عدم المساواة بينهم سواء كان ذلك فى تحضير مشروعات التخطيط أم تنفيذها فاستبقينا لوزير الداخلية وهو المشرف على هذه المجالس حق اعتماد مشاريع التخطيط والاشراف على تنفيذها محافظة على حقوق الملاك وعدم تعريض المنفعة العامة للمؤثرات المحلية كما أن الكفاءات الفنية التى تحت تصرف وزارة الداخلية تسمح دائماً بمعاونة المجالس معاونة كلية فى تحضير مثل هذه المشاريع

تطبيقاً لأحدث المبادئ الفنية مع مراعاة الظروف الخاصة
الكل مدينة .

• وقبل أن أختتم محاضرتي . أريد أن أذكر بالشكر
صديقي المرحوم محمد بك سليم الذي قام بمعاونتي هو وحضرة
على افندي المليجي المهندس بقسم البلديات معاونة كلية في
تحضير هذا المشروع كما أنني أرجو قبول معذرتنا جميعا اذا
كان القالب الذي تقدمت به بهذا المشروع لا يتفق مع
الاصول والقواعد التشريعية الصحيحة خصوصا وإننا لم
نقصده الا جمع أحدث المبادئ لقانون التخطيط وتعديلها بما
يتفق مع ظروفنا الخاصة وترك وضعها في الشكل القانوني
للأخصائيين في ذلك

وفيما يلي مشروع القانون كما قدمته للسلطات العليا
من ثمانية أشهر تقريبا

(محمد عرفانه)

١٧ مايو ١٩٢٩

مشروع قانون تخطيط المدن

المادة الأولى

على جميع الهيئات المحلية (أى المجالس البلدية والمحلية والقروية فى المدن والقرى التى يبلغ عدد سكانها عشرة آلاف نفس أو أكثر وفى المدن والقرى التى يقل عدد سكانها عن عشرة آلاف نفس اذا رأى وزير الداخلية أن من المصلحة العامة عمل مشروع تخطيط لها أن تقرر عمل مشروعات عامة أو جزئية لتخطيط تلك المدن والقرى تشمل أجزائها المبنية وجميع الأراضى الفضاء التى فى دائرة اختصاصها وعليها عرض قراراتها على وزير الداخلية للموافقة .

وجوب عمل

مفروعات

التخطيط

المادة الثانية

تحدد كل مدينة أو قرية بحدود ثابتة لأعمال البلدية وتعمل بمعرفة الهيئة المحلية ولا يكون هذا التحديد نافذا إلا بعد موافقة وزير الداخلية وصدور المرسوم الملئ به .

دوائر اختصاص

الهيئات المحلية

المادة الثالثة

إذا تمتعت الهيئات المحلية المنصوص عنها في المادة الأولى
عن إصدار قرار بعمل مشروع التخطيط فلوزير الداخلية
الحق في إصدار هذا القرار وتبليغه للهيئات المذكورة لتنفيذه .

المادة الرابعة

يجوز للهيئات المحلية التي يقل عدد سكانها عن عشرة آلاف
نفس أن تقرر عمل مشروعات تخطيط عامة أو جزئية وتعرض
قرارها على وزير الداخلية للموافقة .

المادة الخامسة

على الهيئات المحلية التي وافق وزير الداخلية على قرارها
بعمل مشروع تخطيط أو صدر لها منه قرار بذلك أن تحضر
مشروع التخطيط وتقدمه إليه للاعتماد في مدة لا تتجاوز
سنة واحدة من تاريخ الموافقة أو صدور القرار

المادة السادسة

إذا لم تقم الهيئات المحلية المنصوص عنها في المادة الخامسة
نقطة الهيئات المحلية

بتحضير مشروع التخطيط في المدة المحددة في هذه المادة
أو عجزت عن القيام به فلوزير الداخلية الحق في تحضير
المشروع على نفقتها

المادة السابعة

يجوز للملاك أن يقدموا مشروعات تخطيط لأملاكهم
إلى الهيئات المحلية السكّانة تلك الأملاك في دوائر اختصاصها
والهيئات المحلية أن توافق على تلك المشروعات كما قدمت لها
أو أن تعدل فيها .

المشروعات
الخاصة

المادة الثامنة

إذا رفضت الهيئات المحلية اعتماد مشروعات التخطيط
المنصوص عنها في المادة السابعة فلوزير الداخلية الحق في
اعتماد هذه المشروعات كما هي أو بالتعديلات التي يرى ادخالها
عليها إذا وجد أن ذلك ضروري للمصلحة العامة .

حق وزير الداخلية

في اعتماد

المشروعات

الخاصة

المادة التاسعة

لوزير الداخلية الحق في تعديل أو إلغاء مشروعات
التخطيط أو اجزاء منها بعد عرضها على الهيئات المحلية ويكون
رأى الوزير قطعياً في النهاية .

حق الوزير في

التعديل

والإلغاء

المادة العاشرة

مشروعات التخطيط العامة أو اجزاؤها التي يوافق عليها المرسوم الملكي
وزير الداخلية يستصدر بها مرسوم ملكي وتصير هذه ^{الخاص} بالمشروعات
المشروعات نافذة ولها قوة القانون بمجرد نشر المرسوم
بالمشروع في الجريدة الرسمية

المادة الحادية عشرة

إذا تباطأت الهيئات المحلية أو امتنعت عن تنفيذ محتويات امتناع الهيئات
مشروع التخطيط - وتطبيق نصوصه ورأى وزير الداخلية ^{المحلية عن}
أن تأخير تنفيذ كل أو بعض محتويات المشروع مضيع لمزاياه ^{تنفيذ الاعمال}
فله الحق أن يأمر بتنفيذها أو يباشره على نفقة الهيئات المحلية
وذلك ضمانا لسرعة الوصول الى القصد من المشروع .

المادة الثانية عشرة

تتألف في كل هيئة محلية لجنة دائمة لتتمين العقارات لجنة التامين
اللازمة لتنفيذ المشروع وتقدير قيمة التحسين أو التعويض
المنصوص عنها في المواد الرابعة عشرة أو السابعة عشرة من -
١ - اللجنة المستديرة أو المأمورية البلدية

- ٢ — مهندس الهيئة المحلية
 - ٣ — اثنين يعينهما وزير الداخلية
 - ٤ — مندوب من مصلحة نزع الملكية
- المادة الثالثة عشرة

الاحوال التي لا يجوز للملاك أن يطالبوا بالتعويض المنصوص عنه
لا يدفع في المادة السابعة عشرة بسبب نصوص المشروع التي تتناول
فيها تعويضات ما يأتي :-

- ١ — قصر استعمال المناطق في أغراض معينة
- ٢ — تخطيط الأراضي الخالية بشوارع لا تتجاوز
عروضها عشرة أمتار ولا تزيد مجموع مساحتها
عن ثلث مساحة كل ملك
- ٣ — تحديد ارتفاعات المباني
- ٤ — تحديد ما يغطي بالبناء من أى قطعة أرض
- ٥ — تحديد ما يترك فضاء حول المباني ومساحة
الحيشان الداخلية
- ٦ — تعيين خطوط البناء
- ٧ — تعيين طراز ومواد البناء

المادة الرابعة عشرة

يجوز للهيئات المحلية أن تستولى من الملاك على ما الاستيلاء من
يوازي نصف قيمة التحسين الذي يطرأ على عقاراتهم أو أراضيهم
بسبب عمل مشروع التخطيط وقيمة هذا التحسين هي
الفرق بين قيمة العقار أو الأرض قبل صدور قرار الهيئة
المحلية بعمل مشروع التخطيط بمدة اثني عشر شهرا وقيمتها
بعد تنفيذ المشروع .

المادة الخامسة عشرة

يحدد ميعاد استحقاق نصف قيمة التحسين المنصوص
عنه في المادة الرابعة عشرة وتبين طريقة سداده بقرار تصدره
الهيئة المحلية ويوافق عليه وزير الداخلية ثم يصدر به قرار
وزارى وبمجرد صدور هذا القرار تصبح نصف قيمة
التحسين الموافق عليها رسوما بلدية خاصة على العقار يجرى
تحصيلها بالطرق الادارية

المادة السادسة عشرة

إذا كانت قيمة التحسين الواردة في المادة الرابعة
عشرة أكثر من القيمة الحالية للعقار أو الأرض وجب
زيادة التحسين
في قيمة
العقار أو
الأرض

على الهيئة المحلية أن تشتري العقار أو الارض بالثمن الحالى اذا
طلب المالك ذلك

المادة السابعة عشرة

تعويض المالك يجوز للمالك الذين يصيب أراضيهم أو عقاراتهم
اضرار بسبب تنفيذ مشروعات التخطيط ان يحصلوا من الهيئة
المحلية على تعويضات توازى هذه الاضرار وذلك مع عدم
المساس بما ورد فى المادة الثالثة عشرة

المادة الثامنة عشرة

نزع ملكية يجوز للهيئات المحلية أن تستولى بالاتفاق أو إجباريا على
أراضى زهنة أى قطعة أرض داخلية فى حدودها إذا كانت هذه الأرض
لمشروع التخطيط لازمة لتنفيذ أى عمل من الأعمال المنصوص عنها فى المشروع
أو المرتبطة به

المادة التاسعة عشرة

نزع ملكية للهيئات المحلية الحق فى أن تنزع ملكية منطقة بأكملها
مناطق غير صحية إذا رأت أن حالتها الصحية ونظامها ووضع مبانيها سيئة بسبب

ضيق طرقها وإزدحام السكان فيها على أن تعيد تخطيط هذه المنطقة بشوارع متسعة طبقاً للأصول الصحية والهندسية

المادة العشرون

علاوة على ما يلزم للهيئات المحلية من الأراضي أو العقارات نزع ملكية لفتح شوارع جديدة أو توسيع شوارع حالية — يجوز لها أكثر من عرض الشوارع أن تستولى على جانبي هذه الشوارع إلى مسافة تساوى ضعف عرض الشارع على عقارات وأراضٍ للتصرف فيها بالبيع أو خلافه بالشرط التي تراها ضرورية لحسن نظام الشارع وجمال تنسيقته

المادة الواحدة والعشرون

في حال وجود قطع أرض صغيرة كثيرة مملوكة للملاك عديدين وتصير هذه القطع بسبب خطتها بشوارع غير منتظمة الشكل والوضع وغير صالحة لإقامة مباني مناسبة وصحية يجوز للهيئات المحلية أن تضم هذه القطع الصغيرة بعضها إلى البعض الآخر وأن تعيد تقسيمها إلى قطع منتظمة الشكل وتوزعها على الملاك بنسبة قيمة ملك كل منهم بعد استئصال ما يضيع منها في الشوارع

المخططة ويدفع لكل مالك التعويض اللازم إذا زاد مقدار ما يضيع من ملكه عن ثلث المساحة

المادة الثانية والعشرون

بمجرد صدور قرار الهيئة المحلية بعمل مشروع تخطيط وموافقة وزير الداخلية على هذا القرار يتمتع بتأجير إقامة أبنية أو منشآت جديدة وكذلك تعديل أو تعلية الأبنية والمنشآت القائمة وذلك في دائرة اختصاص الهيئة المحلية إلا بترخيص كتابي من الهيئة المحلية وموافقة وزير الداخلية بالكيفية التي يرى أنها لا تعوق مشروع التخطيط

الترخيص

بالاعمال

قبل اعتماد

مشروع

التخطيط

المادة الثالثة والعشرون

يجوز للمالك الذين يرخص لهم باقامة مبان أو منشآت قبل اعتماد مشروع التخطيط أن يحصلوا على تعويضات توازي النقصات التي تكبدوها مقابل ازالة الاعمال التي تمت وذلك في حالة اعتماد المشروع على غير الوجه الذي رخص به باجراء الاعمال .

تعويض المالك

الذين رخص

لهم باعمال قبل

المشروع

المادة الرابعة والعشرون

يصدر وزير الداخلية من اللوائح والتعليمات ما يراه ضروريا
لتنظيم عمل مشروع التخطيط والصورة التي يعمل بها وكيفية
تنفيذ الاعمال التي تنص عليها هذه المشروعات .
حق وزير
الداخلية في
اصدار اللوائح
والتعليمات

المادة الخامسة والعشرون

يظل معمولاً بجميع اللوائح والتعليمات السائرة في دائرة العمل باللوائح
اختصاص الهيئات المحلية الى أن يتم صدور اللوائح والتعليمات
التي نصت عنها المادة السابقة والى أن يصدر المرسوم بمشروع
التخطيط إلا فيما يتعارض منها مع نصوص هذا القانون فان
نصوص هذا القانون هي التي يعمل بها بمجرد نشرها في
الجريدة الرسمية م

تحريراً في ١٢ يوليو سنة ١٩٢٨

ل . ج .



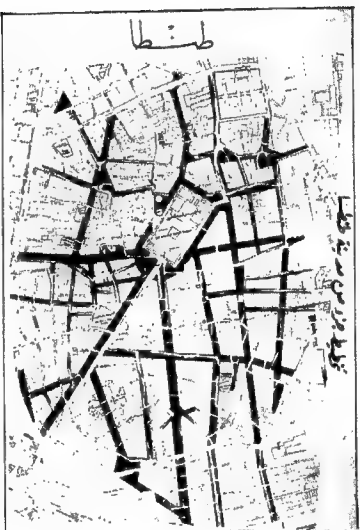
بني سويف - حواري طويّة وضيقه في الاحياء المستجدة



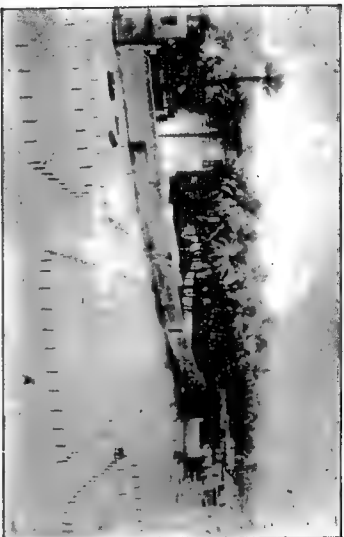
سراوط - مناظر مأرّفة في الريف المعري



النبا - توضيح الفرق بين نظام المدينة القديمة والتخطيط الحديث
في الجهات المستجدة



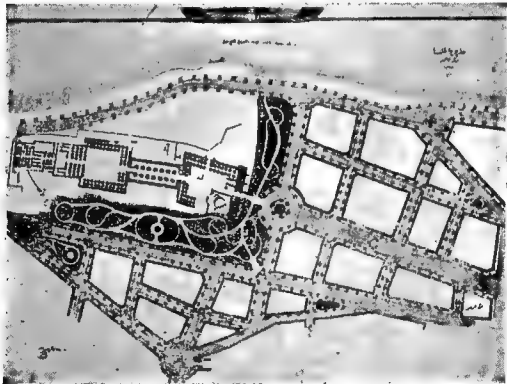
طابعا ب مشروع تحيين المدينة القديمة حول الجامع الاحدى



بركة الدين التي ردمت وقسمت الى قطع خنايه



الاقصر - منظر من الطيار لمعبدها الشهير وحوله مجموعة المنازل الحفيرة التي
تزال باجمعها لتكون ميدانا عاما



الاقصر - مشروع تخطيط المنطقة حول معبد الاقصر



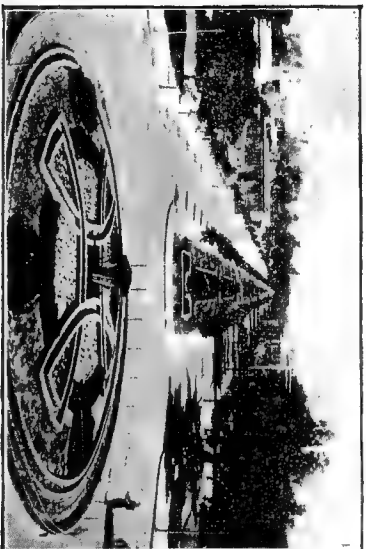
اسنا - منظر من الطائرة بين المعبد الاثرى وسط العش الحقبه



اسنا - مشروع تخطيط المنطقة حول المعبد الاثرى



بدرشين - مشروع تخطيط بدرشين وما حولها من الاراضى الخالية



الاسماعيلية - شارع الخطّة مثال من جمال الإنشيق مما يمكن تسمية في سائر المدن المصريه



مدينة دارج - منظر يبين تأثير الاختلاف في ارتفاعات طبقات
النازل على منظر الشارع



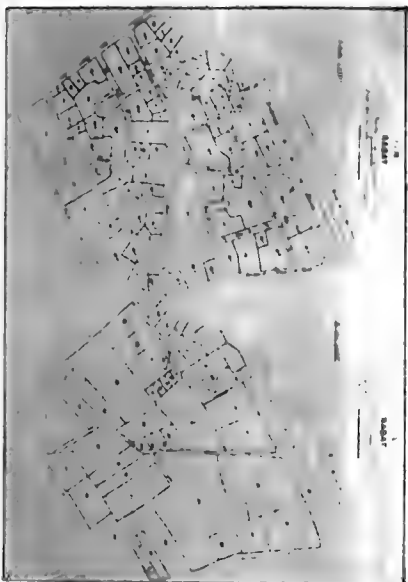
باريس شارع ريفولي - بين تأثير تساوي ارتفاعات المباني في منظر الشارع



بور سميد - شارع أوجيني بين عدم التناسق في المباني المقامة على جانبه
مما يؤثر في منظر الشارع.



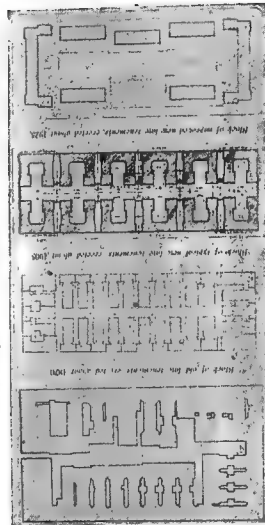
لندن شارع ريجنت - نموذج من تنسيق المباني على طراز واحد وتأثير شارع في منظر الشارع



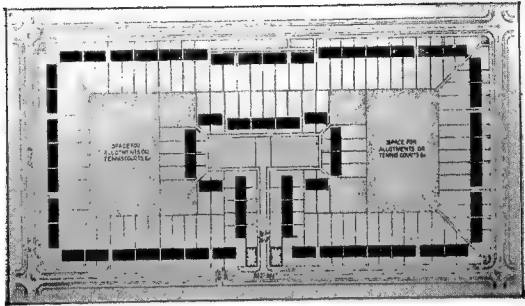
نموذج من طريقة اعادة تخطيط الاملاك حسب الخطة التوزيعية



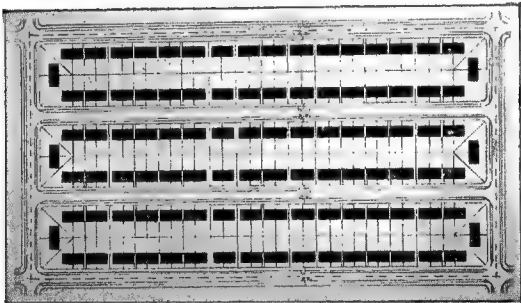
الاسكندرية - نموذج من المشى الحقةرة



التغيرات المتتالية في طرق تخطيط المساكن في أمريكا



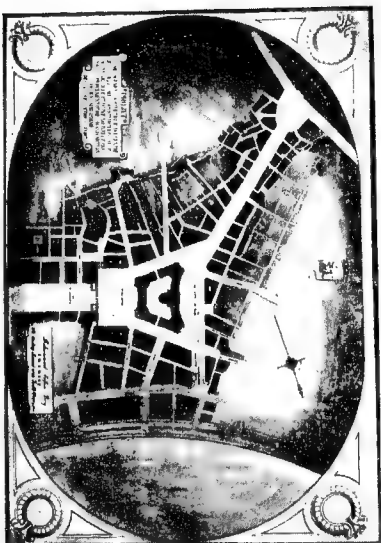
تخطيط المساكن - نموذج من تخطيط صحي حديث



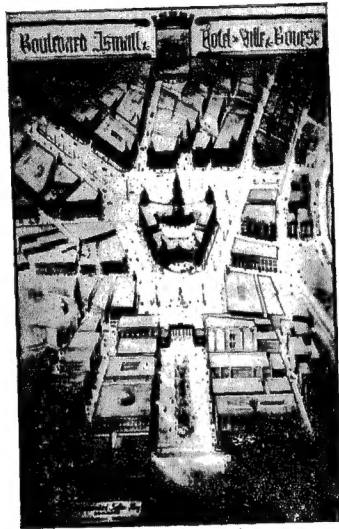
تخطيط المساكن - نموذج من تخطيط تجاري قديم



بيوت المال بمدينة القاهرة تخطيط منطقة عن ممل البارود والسيدة زينب



مسقط افق - مشروع شارع و میدان اسماعیل بالاسکندریه



رسم منظور عن ميدان وشارع اسماعيل بالاسكندرية ويرى فيه
بناء البورصة ودار البلدية الجديدين

